

# Atrium Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 54 45 01

Tranegårdsvej 29, st. th.  
2900 Hellerup

## Årsrapport 2016

(Regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2017, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

---

Thorbjørn Glistrup Vestergård  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Atrium Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. maj 2017

I direktionen:

---

Thorbjørn Glistrup  
Vestergård

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Atrium Ejendomme ApS  
Tranegårdsvej 29, st. th.  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 54 45 01  
Stiftet: 24. maj 2007  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Thorbjørn Glistrup Vestergård

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje, renovere og udleje fast ejendom samt al virksomhed beslægtet hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>212.887</b>	<b>455.524</b>
Af- og nedskrivninger	1	-89.333	-89.333
Andre driftsomkostninger		-321.908	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-198.354</b>	<b>366.191</b>
Finansielle indtægter		178.435	194.346
Finansielle omkostninger		-68.479	-72.163
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-88.398</b>	<b>488.374</b>
Skat af årets resultat	2	17.000	-116.281
<b>Årets resultat</b>		<b>-71.398</b>	<b>372.093</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-71.398	372.093
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-71.398</b>	<b>372.093</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	3	5.172.232	7.993.895
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.172.232</b>	<b>7.993.895</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.277.306	1.419.928
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.277.306</b>	<b>1.419.928</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.449.538</b>	<b>9.413.823</b>
Udskudte skatteaktiver	5	65.000	48.000
Andre tilgodehavender		0	221.683
Periodeafgrænsningsposter		0	6.842
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>65.000</b>	<b>276.525</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>120.340</b>	<b>42.387</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>185.340</b>	<b>318.912</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.634.878</b>	<b>9.732.735</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.599.760	1.671.158
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.724.760</b>	<b>1.796.158</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.259.090	4.890.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.259.090</b>	<b>4.890.049</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	150.000	135.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.200	5.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.495.828	2.905.828
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.651.028</b>	<b>3.046.528</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.910.118</b>	<b>7.936.577</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.634.878</b>	<b>9.732.735</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Noter

	2016	2015
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, grunde og bygninger	89.333	89.333
	<b>89.333</b>	<b>89.333</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	123.281
Regulering af udskudt skat	-17.000	-7.000
	<b>-17.000</b>	<b>116.281</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	8.619.226	5.477.132
Årets tilgang	0	3.142.094
Årets afgang	-2.732.330	0
Kostpris 31. december	5.886.896	8.619.226
Afskrivninger 1. januar	625.331	535.998
Årets afskrivninger	89.333	89.333
Afskrivninger 31. december	714.664	625.331
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.172.232</b>	<b>7.993.895</b>

## Noter

	2016	2015
<b>4 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
Anpartskapital 31. december	125.000	125.000
Overført resultat 1. januar	1.671.158	1.299.065
Forslag til årets resultatfordeling	-71.398	372.093
Overført resultat 31. december	1.599.760	1.671.158
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.724.760</b>	<b>1.796.158</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>5 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudt skat 1. januar	-48.000	-41.000
Regulering af udskudt skat i året	-17.000	-7.000
	<u><b>-65.000</b></u>	<u><b>-48.000</b></u>
<b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.659.090	4.348.049
Afdrag der forfalder om 1-4 år	600.000	542.000
Langfristet del	2.259.090	4.890.049
Afdrag der forfalder inden for 1 år	150.000	135.500
	<u><b>2.409.090</b></u>	<u><b>5.025.549</b></u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.409, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 5.172.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet lejerettigheder måles til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Lejerettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 3 år.

### Nedskrivning af immaterielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

# Anvendt regnskabspraksis

## Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

## Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Finansielle anlægsaktiver**

### *Andre værdipapirer og kapitalandele*

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Såfremt en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres anvendes kostpris for de pågældende kapitalandele eller værdipapirer.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Thorbjørn Glistrup Vestergård

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-889597951446

IP: 87.61.175.209

2017-05-29 08:45:05Z

NEM ID 

## Thorbjørn Glistrup Vestergård

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-889597951446

IP: 87.61.175.209

2017-05-29 08:50:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H10U6-V8OP7-1WKPE-JCDUL-VOU3E-24T48

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>